



Untuk Dinas

PUTUSAN
Nomor 119/PDT/2020/PT SMG

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

INDRO WALUYO, lahir di Purworejo tanggal 6 Mei 1975, bertempat tinggal di Dusun Simanggis RT. 01 RW. 02 Desa Redin, Kecamatan Gebang, Kabupaten Purworejo, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yunus, S.H. dan Sri Handono, S.H., Advokat dan/atau Para Pengabdian Hukum di Kantor Advokat & Legal Consultan Adil Indonesia, berkedudukan di Jl jend Sudirman No 41 Purworejo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Januari 2020, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Penggugat;

Melawan:

- 1. PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Purworejo**, beralamat di Jl. Jendral Ahmad Yani No. 1 Kelurahan Purworejo, Kecamatan Purworejo, Kabupaten Purworejo, dalam hal ini diwakili oleh Dany Sulthan, Mahsunah, Dyah Fitripringtyas, Sri Wahyuningsih, Rio Krisnaji, Surya Irawan dan Edy Wiyono berdasarkan surat tugas dan surat kuasa khusus tanggal 24 Juni 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purworejo Nomor: 188/SK/2019 tanggal 24 Juni 2019, yang selanjutnya disebut sebagai Terbanding I semula Tergugat I;
- 2. Pemerintah Republik Indonesia Cq Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) Cq. Kanwil DJKN Jawa Tengah Cq Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwokerto**, beralamat di Jl. Pahlawan No 876 Purwokerto, dalam hal ini diwakili oleh Purwono, Yuliati, Sri Supangati, Aan Eko Ruswanto, Didit

Halaman 1, Putusan Nomor 119/PDT/2020/PT SMG



Marwanto, Slamet Fahrudin dan Dwi Rosida Ariani berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 31 Mei 2019 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purworejo dengan register nomor: 191/SK/2019 tanggal 26 Juni 2019, yang selanjutnya disebut sebagai Terbanding II semula Tergugat II;

3. Rambat, lahir di Purworejo tanggal 12 Juni 1980, bertempat tinggal di RT. 06 RW. 1 Desa Redin, Kecamatan Gebang, Kabupaten Purworejo, yang selanjutnya disebut sebagai Terbanding III semula Tergugat III;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara tanggal 4 Maret 2020 Nomor 119/PDT/2020/PT SMG dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 10 Mei 2019, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purworejo pada tanggal 14 Mei 2019 dalam Register Nomor 17/Pdt.G/2019/PN Pwr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat sebelumnya adalah nasabah sekaligus debitur PT. Bank BRI unit Kecamatan Gebang Kabupaten Purworejo, dan karena reputasinya baik selanjutnya oleh Tergugat I ± Tahun 2010 diberikan fasilitas rekening Koran dengan plafon per tahun sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah).
2. Bahwa untuk memenuhi dan mendapatkan kredit usaha tersebut, Penggugat telah menjaminkan/mengagunkan 2 (dua) bidang tanah yang terdiri dari :
 - a. Tanah darat yang di atasnya berdiri bangunan rumah, terdaftar pada SHM No 199 seluas ± 2376 m2, dengan atas nama Indro Waluyo, yang terletak di Desa Redin, Kecamatan Gebang, Kabupaten Purworejo, Propinsi Jawa Tengah, dan
 - b. Tanah darat terdaftar pada SHM No 209 seluas ± 3327 m2, dengan atas nama Indro Waluyo, yang terletak di Desa Redin, Kecamatan Gebang, Kabupaten Purworejo, Propinsi Jawa Tengah
3. Bahwa kredit Penggugat pada tahun pertama dan tahun kedua masih berjalan dengan lancar namun pada tahun berikutnya usaha yang

Halaman 2, Putusan Nomor 119/PDT/2020/PT SMG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijalankan oleh Penggugat mengalami kebangkrutan sehingga Penggugat tidak mampu lagi membayar kewajiban hutangnya baik untuk angsuran pokok maupun bunganya kepada Tergugat I.

4. Bahwa selama Penggugat menunggak dan tidak mampu lagi membayar kewajiban hutangnya, maka Tergugat I hanya menagih dan melayangkan somasi-somasi namun tetapi tidak pernah menawarkan atau tidak pernah memberikan jalan keluar terhadap adanya kebijakan dan prosedur yang diamanatkan oleh Undang-Undang RI No. 10 Tahun 1998 atas perubahan Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan atau sebagaimana dimaksud pada Surat Keputusan BI No.31/150/KEP/DIR yang telah diubah menjadi PBI/2/15 PBI/2000, dan /atau yang diubah lagi menjadi PBI 7/2/PBI/2005 tanggal 20 Januari 2005 terkait Restrukturisasi.

5. Bahwa selain daripada kelalaian Tergugat I dalam menyikapi atau menangani kredit macet Penggugat, selanjutnya Tergugat I secara serta merta menempuh upaya dengan melakukan eksekusi melalui Pelelangan Hak Tanggungan pada Kantor Pelayanan Negara dan Lelang (KPKNL) Purwokerto, dan karenanya apabila mendasar pada UU No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan maka perbuatan Tergugat I yang selanjutnya dilaksanakan oleh Tergugat II dan dimenangkan oleh Tergugat III adalah suatu kesalahan.

6. Bahwa Eksekusi obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada UU No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, telah diatur secara sistematis dan terpadu, termasuk mengenai segi prosedur dan tata cara eksekusinya, hal mana dapat dilakukan dengan beberapa cara yang salah satunya dengan menjual obyek Hak Tanggungan melalui Pelelangan umum, namun demikian Tergugat I **"lalai"** karena Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, sampai dengan saat ini **"belum ada"** peraturan pelaksanaannya, dan oleh karenanya apabila mendasar pada Pasal 26 dan angka 9 pada Penjelasan Umum UU No. 4 Tahun 1996, maka pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan semestinya merujuk pada peraturan tentang eksekusi *Grosse akta hypotik* yang secara HUKUM ACARA harus melalui ketentuan sebagaimana pasal 224 HIR yang mensyaratkan adanya putusan pengadilan *sebelum* kreditur dalam hal ini Tergugat I melakukan eksekusi Hak Tanggungan melalui pelelangan.

7. Bahwa mengingat Undang-Undang Hak Tanggungan merupakan ketentuan Hukum Materiil Perdata, sedangkan HIR/ RBg adalah ketentuan Hukum Acara Perdata, oleh sebab itu ketentuan tentang eksekusi dalam

Halaman 3, Putusan Nomor 119/PDT/2020/PT SMG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum Acara Perdata "DIPINJAM" oleh Hukum Materiil Perdata sehingga akibat hukum dari hal ini adalah pelaksanaan eksekusi obyek HT hanya sah apabila didasarkan Pasal 224 HIR, sedangkan seluruh ketentuan UUHT tentang eksekusi (termasuk Pasal 6 UUHT) belum berlaku. Dengan demikian pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan berdasar Pasal 6 UUHT adalah Tanpa Dasar Hukum, akibatnya pelaksanaan eksekusi tersebut tidak sah

8. Bahwa karena Para Tergugat tidak mensyaratkan adanya eksekusi dengan melalui bantuan Ketua Pengadilan Negeri, maka hak-hak Penggugat menjadi terabaikan sedang padahal nilai obyek tersebut jauh lebih tinggi dari pada hasil penjualan melalui pelelangan sebagaimana Surat Tergugat I tentang sisa hasil lelang Nomor B.1150-VIII/KCA/ADK/03/2019, Tertanggal 18 Maret 2019, hal mana dapat Penggugat rinci dengan sebagai berikut :

a. Bangunan rumah, yang berdiri di atas sebidang tanah yang terdaftar pada SHM No 199 seluas $\pm 2376 \text{ m}^2$, telah laku lelang sebesar Rp 872.000.000,- (Delapan Ratus Tujuh Puluh Dua Juta Rupiah), sedangkan harga real/setempat adalah Rp 650.000,- / M^2 , sehingga apabila diperhitungkan dengan hasil penjualan lelang, maka terdapat selisih yang diperhitungkan sebesar $\text{Rp } 650.000,- / \text{M}^2 \times 2376 \text{ m}^2 = \text{Rp. } 1.544.400.000,-$ (Satu Milyar Lima Ratus Empat Puluh Empat Juta Empat Ratus Ribu Rupiah), , karenanya Penggugat rugi sebesar $\text{Rp. } 1.544.400.000 - \text{Rp } 872.000.000 = \text{Rp } 672.400.000,-$ (Enam Ratus Tujuh Puluh Dua Juta Empat Ratus Ribu Rupiah)

b. Sebidang tanah darat terdaftar pada SHM No 209 seluas $\pm 3327 \text{ M}^2$, telah laku lelang sebesar Rp, 500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) sedangkan harga real/setempat adalah: Rp. 400.000,- / M^2 , karenanya apabila diperhitungkan dengan hasil penjualan lelang, maka terdapat selisih yang diperhitungkan sebesar $\text{Rp. } 400.000,- / \text{M}^2 \times 3327 \text{ M}^2 = \text{Rp. } 1.330.800.000,-$ (Satu Milyar Tiga Ratus Tiga Puluh Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah), , Sehingga Penggugat mengalami kerugian sebesar $\text{Rp. } 1.330.800.000 - \text{Rp, } 500.000.000 = \text{Rp. } 830.800.000,-$ (Delapan Ratus Tiga Puluh Juta Delapan Ratus Ribu Rupiah)

Oleh karenanya dari Penjualan Pelelangan terhadap 2 (dua) obyek tersebut Penggugat mengalami kerugian yang ditotal sebesar $\text{Rp. } 672.400.000 + \text{Rp. } 830.800.000,- = \text{Rp. } 1.503.200.000,-$ (Satu Milyar

Halaman 4, Putusan Nomor 119/PDT/2020/PT SMG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Lima Ratus Tiga Juta Dua Ratus Ribu Rupiah)

9. Bahwa karena Perbuatan Tergugat I, yang notabene sebagai Bank Milik Negara yang dengan sengaja lalai sehingga tidak memenuhi ketentuan perundang-undangan, maupun kebijakan-kebijakan yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia dan/atau perbuatannya yang sengaja melakukan eksekusi dengan cara mengajukan pelelangan melalui Tergugat II kemudian dimenangkan oleh Tergugat III, yang proses pelaksanaannya tanpa mendasar adanya eksekusi melalui bantuan dari Ketua Pengadilan Negeri, maka dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana dimaksud pada Pasal 1365 KUH Perdata.

10. Bahwa atas hal-hal yang tersebut diatas, maka sangatlah wajar dan beralasan hukum apabila Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Purworejo melalalui Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara menyatakan secara hukum bahwa proses lelang yang diajukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II yang dimenangkan Tergugat III adalah Cacat Hukum dan sangat merugikan Penggugat, dan karenanya harus dinyatakan *Batal Demi Hukum*.

Maka berdasarkan segala apa yang terurai, Penggugat mohon kiranya Pengadilan Negeri Purworejo berkenan memutuskan, yang amarnya :

PRIMER :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat adalah Penggugat yang benar.
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
4. Menyatakan Batal Demi Hukum, proses lelang yang dimohonkan oleh Tergugat I, yang dilaksanakan oleh Tergugat II dan telah dimenangkan oleh Tergugat III.
5. Membebaskan biaya perkara menurut hukum.

SUBSIDER :

Mohon keadilan dengan Keputusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Para Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut:

JAWABAN TERGUGAT I

I. DALAM EKSEPSI

GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

1. Bahwa Setelah Tergugat I pelajari gugatan Penggugat dengan seksama dan mendalam, Penggugat meminta dalam petitum

Halaman 5, Putusan Nomor 119/PDT/2020/PT SMG



gugatannya agar Tergugat I dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun tidak menyebutkan dasar hukum mana yang telah dilanggar oleh Tergugat I sehingga menyebabkan kerugian pada Penggugat;

2. Bahwa Hal mana serupa dengan apa yang didalilkan Penggugat dalam positanya, khususnya terkait perbuatan melawan hukum, Penggugat tidak menjelaskan secara tegas isi ketentuan-ketentuan hukum dari peraturan perundangan yang mana dianggap telah dilanggar oleh Tergugat I;
3. Bahwa Sesuai praktek peradilan, suatu gugatan dianggap kabur menurut hukum jika gugatan (i) tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan fakta-fakta terkait (fetelijke grond); (ii) dalam gugatan dengan objek sengketa tanah tidak disebutkan batas-batasnya, letak dan ukuran/luas tanah; (iii) petitum tidak rinci; (iv) adanya kontradiksi atau ketidak sesuaian antara posita dan petitum.
4. Bahwa Berdasarkan hal tersebut, terbukti gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas/kabur karena tidak dapat menyebutkan dasar hukum mana yang telah dilanggar oleh Tergugat I, dan harus dinyatakan atau dikategorikan sebagai gugatan yang obscur libel oleh Majelis Hakim. Terhadap gugatan yang tidak jelas/kabur/obscur libel sesuai dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI (vide Putusan MA tanggal 10 Juli 1975 No. 551 K/Sip/1975), maka sepatutnya Pengadilan menyatakan bahwa gugatan Penggugat a quo ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard). Maka Berdasarkan eksepsi-eksepsi tersebut diatas, dengan ini Tergugat I memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Karanganyar yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (nietontvankelijke verklaard).

II.DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, Tergugat I dengan ini mengemukakan Jawaban dalam pokok perkara sebagai berikut :
2. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam Eksepsi mohon dianggap telah pula dikemukakan dalam pokok perkara.
3. Bahwa Tergugat I menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I.
4. Bahwa Untuk menjelaskan dan mendudukan persoalan yang sebenarnya,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan Tergugat I jelaskan fakta hukum yang dikuatkan dengan bukti-bukti yang ada bahwa berdasarkan Akta Persetujuan Membuka Kredit Dengan Jaminan Tanah Nomor: 71 tanggal 15 September 2009, serta perubahan-perubahannya yang terakhir dimuat dalam Akta Persetujuan Perpanjangan Kredit Nomor : 21 tanggal 03 Oktober 2014 (selanjutnya disebut sebagai "Perjanjian Kredit") diketahui bahwa Penggugat telah menerima Kredit Modal Kerja dengan maksimum co. tetap dengan plafond pokok sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan wajib dilunasi selambat-lambatnya tanggal 15 September 2015.

Sesuai ketentuan Pasal 1338 KUHPdata, bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, maka Perjanjian Kredit di atas sah dan berlaku secara hukum mengikat Penggugat dan Tergugat I.

5. Bahwa Perubahan-perubahan terhadap Perjanjian Kredit sebagaimana dimaksud di atas dilakukan untuk memberikan kesempatan bagi Penggugat dalam menyelesaikan kewajibannya kepada Tergugat I dengan cara melakukan perpanjangan jangka waktu kredit.

Sesuai Pasal 1 angka 25 Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, bahwa salah satu bentuk restrukturisasi kredit yaitu dengan cara melakukan perpanjangan jangka waktu kredit, sehingga apa yang disampaikan Penggugat dalam posita gugatannya butir 4 dan 5 sangat tidak benar karena tidak didasarkan pada fakta hukum yang terjadi sebenarnya. Bahkan perlu Tergugat I sampaikan bahwa kesempatan yang telah diberikan selama perpanjangan jangka waktu kredit tersebut tidak digunakan sebaik-baiknya oleh Tergugat I.

6. Bahwa Selanjutnya, sebagaimana disampaikan oleh Penggugat sendiri dalam posita gugatannya butir 4, Penggugat telah tidak melaksanakan kewajibannya sesuai Perjanjian, maka sangat pantas apabila Tergugat I melakukan penagihan dan peringatan (somasi) kepada Penggugat, dan tidak ada kelalaian Tergugat I dalam menyikapi atau menangani kredit macet sebagaimana Penggugat sampaikan dalam posita butir 5.
7. Bahwa Berdasarkan Pasal 9 Perjanjian Kredit, untuk menjamin pembayaran kembali kredit yang diterima oleh Penggugat, maka Penggugat menyerahkan agunan berupa 2 (dua) bidang tanah, yaitu :
 - a. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 199 terletak di Desa Redin, Kab. Purworejo, tercatat atas nama Indro Waluyo; dan

Halaman 7, Putusan Nomor 119/PDT/2020/PT SMG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 00209 terletak di Desa Redin, Kab. Purworejo, tercatat atas nama Indro Waluyo.

Terhadap agunan-agunan tersebut, Tergugat I melakukan pengikatan sesuai Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan), sehingga terbit masing-masing Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) sebagai berikut :

- a. SHM Nomor 199 dengan SHT No. 566/2009; dan
b. SHM Nomor 00209 dengan SHT No. 00359/2010

yang mana untuk keduanya, Tergugat I ditetapkan sebagai Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama.

8. Bahwa Dalam UU Hak Tanggungan diatur bahwa:

- a. Pasal 6

Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

- b. Pasal 20 ayat (1)

Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan :

- a) hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6; atau
b) title eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur lainnya.

9. Bahwa Berdasar pada ketentuan-ketentuan tersebut di atas, maka Penggugat seharusnya sadar dan paham bahwa agunan-agunan yang diserahkan telah dijadikan jaminan untuk pelunasan hutang Penggugat yang sewaktu-waktu dapat dilelang apabila Penggugat melakukan wanprestasi;

10. Bahwa Walaupun Penggugat telah tidak melaksanakan kewajibannya sesuai Perjanjian Kredit (wanprestasi), Tergugat I tidak serta merta melakukan penjualan secara lelang agunan-agunan yang diserahkan, melainkan Penggugat diberikan kesempatan sekaligus peringatan sebagaimana surat-surat peringatan Tergugat I, sebagai berikut :

- 1) Surat No. B.1986-KC/VII/ADK/06/15 Tgl. 10-06-2015 perihal Surat

Halaman 8, Putusan Nomor 119/PDT/2020/PT SMG



Peringatan I;

2) Surat No. B.2136-KC/VII/RTL/06/15 Tgl. 18-06-2015 perihal Surat Peringatan II;

3) Surat No. B.2281-KC/VII/RTL/07/15 Tgl. 02-07-2015 perihal Surat Peringatan III;

Namun demikian, Penggugat tetap tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kewajiban kreditnya.

11. Bahwa Sesuai Pasal 1238 KUHPerdara jo. Pasal 1338 KUHPerdara, debitur yang telah diberitahukan oleh kreditur mengenai kewajiban yang harus dipenuhi dalam jangka waktu tertentu, namun tidak dipenuhi, maka Penggugat dianggap lalai/wanprestasi atas perjanjian yang telah dibuat secara sah dengan Tergugat I (Perjanjian Kredit).

12. Bahwa Dapat Tergugat I sampaikan bahwasanya ada macam-macam bentuk wanprestasi/cidera janji yaitu :

- Tidak terpenuhinya prestasi sama sekali.
- Ada prestasi, tetapi tidak sesuai dengan harapan.
- Memenuhi prestasi, tetapi tidak tepat waktunya (Terlambat) dari waktu yang telah dijanjikan.
- Melakukan sesuatu yang menurut perikatan/perjanjian tidak boleh dilakukan, demi tercapainya suatu prestasi.

Sehingga apabila salah satu dari keempat macam bentuk wanprestasi tersebut terpenuhi maka Penggugat dapat dikategorikan sebagai wanprestasi. Dalam perkara ini Penggugat telah dikategorikan wanprestasi karena tidak memenuhi prestasi sesuai kesepakatan dalam Perjanjian Kredit yang mengakibatkan kredit atas nama Penggugat menjadi menunggak dan termasuk kategori kredit bermasalah.

13. Bahwa M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, terbitan Sinar Grafika, hal. 454 menyebutkan bahwa wanprestasi yaitu keadaan dimana salah satu pihak tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan sama sekali atau tidak memenuhi prestasi tepat waktu atau tidak memenuhi prestasi yang dijanjikan secara layak.

Hal tersebut juga sesuai dengan pendapat hukum Handri Raharjo dalam bukunya Hukum Perjanjian di Indonesia, terbitan Pustaka Yustisia, tahun 2009, hal. 80 yang menyatakan bahwa debitur dikatakan wanprestasi (cidera janji) apabila :

- sama sekali tidak memenuhi prestasi,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- memenuhi prestasi tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan,
- memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu (terlambat),
- melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

14. Bahwa Oleh karena Penggugat telah melakukan wanprestasi dan tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan kewajiban kreditnya kepada Tergugat I, maka sesuai ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan, Tergugat I mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum (parate eksekusi).

Selain itu kewenangan Tergugat I untuk melakukan eksekusi lelang tersebut juga telah diberikan oleh Penggugat dan telah disepakati dalam Pasal 2 pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa:

"Jika Debitor tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi utangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :

- a. Menjual atau suruh menjual di hadapan umum secara lelang Obyek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan
- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan
- e. Mengambil dari uang hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi utang Debitor tersebut di atas, dan
- f. Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pihak kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut;

15. Bahwa Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas agunan-agunan yang diserahkan Penggugat yang dilakukan Tergugat I dengan bantuan Tergugat II dalam perkara a quo adalah melalui Parate Eksekusi yang didasarkan pada Pasal 6 UUHT dengan aturan pelaksanaan yang terdapat dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, sehingga pelaksanaan Parate Eksekusi tersebut tidak memerlukan adanya perintah dari Ketua Pengadilan Negeri dan tidak tunduk pada cara yang diatur Pasal 224 HIR – 258 RBg seperti halnya fiat

Halaman 10, Putusan Nomor 119/PDT/2020/PT SMG



eksekusi.

Seharusnya Penggugat perlu mengerti dan memiliki pemahaman mengenai filosofi parate eksekusi dan semangat disusunnya UU Hak Tanggungan yang memasukkan lembaga parate eksekusi sebagai alternatif penyelesaian kredit secara mudah dan sederhana melalui penjualan lelang tanpa harus meminta ijin atau memerlukan perintah dari Ketua Pengadilan.

Di dalam Pasal 20 UU Hak Tanggungan telah diatur cara-cara pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan yaitu melalui pelelangan umum yang dapat dilakukan atas dasar kekuasaan sendiri dari Pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan penjualan (Parate Eksekusi) sebagaimana dimaksud Pasal 6 UUHT atau bisa juga dilakukan atas dasar title eksekutorial yang terdapat dalam Sertifikat Hak Tanggungan (Fiat Eksekusi) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 UUHT.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, telah jelas dan terang bahwa lelang yang dilakukan terhadap agunan-agunan yang diserahkan secara parate eksekusi telah sesuai ketentuan yang berlaku, sehingga dalil Penggugat dalam posita gugatan butir 5, 6, dan 7 tidak memiliki dasar hukum serta tidak layak untuk dipertimbangkan.

16. Bahwa Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka melalui Surat Nomor : B.302-VII/KC/ADK/01/2019 tanggal 18 Januari 2019, Tergugat I mengajukan permohonan parate eksekusi hak tanggungan kepada Tergugat II atas agunan-agunan yang diserahkan untuk menjamin pengembalian kredit Penggugat.

Setelah mendapatkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang dari Tergugat II, Tergugat I menginformasikan kepada Penggugat melalui Surat Nomor : B.661-VII/KC/ADK/02/2019 tanggal 04 Februari 2019. Selain itu, Tergugat I juga melakukan pengumuman melalui selebaran tanggal 04 Februari 2019 dan surat kabar harian "MERAPI" tanggal 20 Februari 2019.

Lelang dilakukan pada tanggal 06 Maret 2019 dan laku terjual, dengan pemenang / pembeli lelang adalah atas nama Rambat (Tergugat III), dengan rincian sebagai berikut :

- a. SHM Nomor 199 terjual di harga Rp 872.000.000,- (delapan ratus tujuh puluh dua juta rupiah) dari Nilai Limit yang ditentukan sebesar Rp 871.200.000,- (delapan ratus tujuh puluh satu juta dua ratus ribu rupiah);
- b. SHM Nomor 00209 terjual di harga Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dari Nilai Limit yang ditentukan sebesar Rp 499.050.000,-



(empat ratus sembilan puluh sembilan juta lima puluh ribu rupiah).

17. Bahwa Dari pelaksanaan lelang tersebut di atas, terdapat sisa hasil lelang setelah dikurangi dengan total kewajiban Penggugat, yang mana telah diberitahukan untuk dikembalikan kepada Penggugat melalui Surat Nomor : B.1150-VII/KC/ADK/03/2019 tanggal 18 Maret 2019.
18. Bahwa Dari hal tersebut di atas, sangat mengada-ada apabila Penggugat menyatakan bahwa penjualan agunan-agunan tersebut melalui lelang adalah cacat hukum dan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum. Bahkan sebaliknya, Penggugat lah yang secara jelas telah melakukan wanprestasi terhadap Perjanjian Kredit yang telah disepakati bersama, untuk itu sebagai konsekuensi hukum agunan-agunan yang diserahkan tersebut dapat dijual secara lelang semata-mata untuk menutupi kewajiban kredit Penggugat, sehingga apa yang disampaikan Penggugat dalam posita gugatannya butir 9 dan 10 serta petitum gugatan Primer butir 4 tidak layak dikabulkan.
19. Bahwa Berkaitan dengan nilai jual agunan-agunan yang diserahkan sebagaimana yang disampaikan Penggugat dalam posita gugatannya butir 8, Tergugat I menolak secara tegas dalil tersebut karena tidak memiliki dasar hukum perhitungan yang jelas.
Perlu Tergugat I tegaskan, bahwa berkaitan dengan nilai jual tersebut diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK Lelang) dengan nama Nilai Limit. Sesuai Pasal 49 PMK Lelang, dalam pelaksanaan lelang eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan, lelang eksekusi fudisia, dan lelang eksekusi harta pailit, Nilai Limit ditetapkan paling sedikit sama dengan Nilai Likuidasi.
20. Bahwa Berdasarkan Laporan Penilaian Jaminan atas 2 (dua) bidang tanah milik Penggugat yang dijadikan agunan atas kredit Ybs., keduanya tertanggal 14 Januari 2019, diketahui hal-hal sebagai berikut :
 - a. Untuk SHM No. 199/Redin atas nama Indro Waluyo tertera Nilai Pasar Wajar (NPW) sebesar Rp 871.200.000,- (delapan ratus tujuh puluh satu juta dua ratus ribu rupiah) dan Nilai Likuidasi (NL) sebesar Rp 744.480.000,- (tujuh ratus empat puluh empat juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah);
 - b. Untuk SHM No. 00209/redin atas nama Indro Waluyo tertera Nilai Pasar Wajar (NPW) sebesar Rp 499.050.000,- (empat ratus sembilan puluh sembilan juta lima puluh ribu rupiah) dan Nilai Likuidasi (NL) sebesar Rp 449.145.000,- (empat ratus empat puluh sembilan juta seratus empat



puluh lima ribu rupiah)

21. Bahwa Dalam Risalah Lelang Nomor : 083/44/2019 tanggal 06 Maret 2019 diketahui bahwa Nilai Limit yang dijadikan acuan dalam penjualan agunan-agunan tersebut melalui lelang yaitu sebesar nilai pasar wajar masing-masing agunan, artinya lelang terhadap agunan-agunan tersebut ditentukan nilai paling tinggi sesuai penilaian yang dilakukan.

Disamping itu, Laporan Penilaian Jaminan di atas pun telah diketahui oleh Penggugat dan tidak terdapat keberatan terhadap penilaian tersebut.

22. Bahwa Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas bahwa Tergugat I telah melakukan penjualan melalui lelang atas agunan-agunan milik Penggugat telah sesuai prosedur dan ketentuan yang berlaku, serta apa yang disampaikan Penggugat dalam posita gugatannya butir 8 terkait kerugian Penggugat akibat penjualan agunan-agunan dimaksud melalui lelang tidak memiliki dasar hukum perhitungan yang jelas, untuk itu sangat tidak layak untuk dipertimbangkan.

23. Bahwa Dari rangkaian peristiwa hukum tersebut di atas, jelas dan tegas Tergugat I telah melakukan segala tindakannya sebagai kreditur sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan dilandasi oleh itikad baik, sehingga sudah seharusnya mendapatkan perlindungan hukum.

Tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I. Dengan demikian, petitum primer butir 3 gugatan Penggugat tidak layak untuk dipertimbangkan dan sudah seharusnya tidak dapat dikabulkan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, untuk dapat dinyatakan seseorang melakukan perbuatan melawan hukum, maka haruslah memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- harus ada perbuatan;
- perbuatan itu harus melawan hukum;
- ada kerugian;
- ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
- ada kesalahan (schuld);

Namun ternyata tidak satupun dalil gugatan Penggugat yang mampu menunjukkan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I telah memenuhi syarat-syarat tersebut di atas, terutama adanya kesalahan (schuld) yang dibuat oleh Tergugat I.

24. Bahwa Mengingat gugatan Penggugat tidak berdasar sama sekali dan sebaliknya sebagaimana Jawaban Tergugat I tersebut di atas bahwa



terbukti tindakan Tergugat I telah sesuai prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, maka seluruh petitum gugatan Penggugat seperti mengabulkan gugatan Penggugat, menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, menyatakan batal demi hukum proses lelang yang dimohonkan Tergugat I, dilaksanakan oleh Tergugat II dan dimenangkan oleh Tergugat III serta petitum-petitum selebihnya tidak layak untuk dipertimbangkan dan sudah seharusnya untuk ditolak.

Maka : Berdasarkan hal-hal dan dalil-dalil tersebut di atas, sangat terlihat jelas bahwa Penggugat sangat terlalu memaksakan diri dan mencari-cari alasan yang sama sekali tidak mempunyai dasar yuridis yang jelas untuk mengajukan gugatan dalam perkara ini. Oleh karena itu, Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purworejo yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

JAWABAN TERGUGAT II

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat II hanya akan menjawab hal-hal yang berkaitan dengan tugas dan kewenangan Tergugat II.
3. Bahwa permasalahan yang dijadikan dasar oleh Penggugat dalam mengajukan gugatannya khususnya terhadap Tergugat II adalah sehubungan dengan tindakan Tergugat II yang telah melakukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya, tersebut dalam SHM Nomor 00199 luas 2.376 m² dan SHM Nomor 00209 luas 3.327 m², keduanya atas nama Indro Waluyo, terletak di Desa Redin, Kecamatan Gebang, Kabupaten Purworejo, yang menurut Penggugat dilakukan secara melawan hukum;
4. Bahwa sebagaimana diuraikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 444/2009 tanggal 29 September 2019 dan Nomor 229/2010 tanggal 16 April 2010 Debitur (Penggugat) telah mengakui mempunyai hutang kepada PT Bank BRI (Persero) Cabang Purworejo *in casu* Tergugat I, dengan menyerahkan jaminan hutang berupa sebidang tanah berikut bangunan di atasnya, tersebut dalam SHM Nomor 00199 luas 2.376 m² dan SHM Nomor 00209 luas 3.327 m², keduanya atas nama Indro Waluyo, terletak di Desa Redin, Kecamatan Gebang, Kabupaten Purworejo. Hal tersebut juga ditegaskan dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah



(SKPT) Nomor: 22/Ket-11.26/III/2019 tanggal 28 Februari 2019 dan Nomor : 30/Ket-11.26/III/2019 tanggal 06 Maret 2019, bahwa kedua tanah tersebut dibebani hak tanggungan I kepada PT Bank BRI (Persero) Cabang Purworejo *in casu* Tergugat I. Oleh karenanya proses pengikatan objek lelang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

5. Bahwa objek sengketa sebagaimana disebutkan pada angka 3 di atas merupakan agunan atas fasilitas kredit yang diterima oleh Debitur (Penggugat) sebagaimana yang telah diakui oleh Penggugat dan telah dibebani Hak Tanggungan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 444/2009 tanggal 29 September 2009 jo. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 00566/2009 tanggal 28 Oktober 2009 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 229/2010 tanggal 16 April 2010 jo. Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 00359/2010 tanggal 06 Mei 2010. Oleh karena atas objek lelang merupakan jaminan utang, maka Tergugat I sebagai pemegang Hak Tanggungan I berhak untuk melakukan pelelangan apabila Debitur (Penggugat) tidak memenuhi kewajibannya.

6. Bahwa Tergugat I menerima surat permohonan parate eksekusi hak tanggungan atas obyek sengketa dari PT. Bank Rakyat Indonesia Tbk Cabang Purworejo *in casu* Tergugat I berdasarkan surat permohonan lelang nomor : B.302-VII/KC/ADK/01/2019 tanggal 18 Januari 2019.

7. Bahwa pelaksanaan Lelang *a quo* merupakan berdasarkan Pasal 6 UUHT No. 4 Tahun 1996 dengan dasar perjanjian antara debitur *in casu* Penggugat dengan kreditur *in casu* Tergugat II dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 444/2009 tanggal 29 September 2019 dan Nomor 229/2010 tanggal 16 April 2010, dimana pada pasal 2 (dua) halaman 8 (delapan) telah disebutkan bahwa:

"Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama :

- a. Menjual atau menyuruh menjual di hadapan umum secara lelang objek lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;
- b. Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;



- c. Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;
- d. Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;
- e. Mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi hutang debitur tersebut di atas; dan
- f. Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.
8. Bahwa karena dokumen telah lengkap secara administratif dan benar secara formal sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, dan sesuai **Pasal 13 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya di sebut PMK Juklak Lelang)** yang menyebutkan bahwa ***“Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang.”***, maka Tergugat I menerbitkan Surat Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Nomor: S-395/WKN.09/KNL.08/2019 tanggal 31 Januari 2019 hal Penetapan Jadwal Lelang.
9. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil/alasan Penggugat pada gugatan yang pada pokoknya menyatakan Tergugat telah melakukan kelalaian karena pelelangan yang dilakukan tanpa putusan pengadilan tetapi berdasarkan parate eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Undang-Undang Hak Tanggungan yang belum ada aturan pelaksanaannya.
10. Bahwa dalil/alasan tersebut adalah dalil/alasan yang sangat mengada-ada dan tidak berdasar sama sekali. Bahwa perlu Tergugat II jelaskan bahwa pasal 224 HIR menyatakan dengan tegas bahwa: ***“Surat asli daripada hipotik dan surat hutang yang diperkuat di hadapan Notaris di Indonesia dan yang kepalanya memakai perkataan “atas nama Undang-Undang” berkekuatan sama dengan putusan hakim, jika surat yang demikian itu tidak ditepati dengan jalan damai, maka perihal menjalankannya dilangsungkan dengan perintah dan pimpinan Ketua Pengadilan Negeri.....dst.”***



11. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, pasal 224 HIR tidak serta merta menghendaki adanya fiat eksekusi dalam pelaksanaannya, dalam pasal 224 HIR juga mengakui bahwa kekuatan akta dengan irah-irah demikian (dalam hal ini termasuk di dalamnya Akta Pembebanan Hak Tanggungan) berkekuatan sama dengan putusan hakim, sehingga pelaksanaannya tidak lagi memerlukan fiat eksekusi, namun apabila terdapat sengketa dan/atau gugatan dalam perlaksanaannya, maka perihal menjalankannya dilangsungkan dengan fiat eksekusi.

12. Bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah ***"Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa"*** dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

13. Bahwa dengan demikian berdasarkan wewenang yang diberikan oleh undang-undang, ditambah lagi dengan persetujuan pemberian wewenang dari Debitur kepada Tergugat I melalui penandatanganan APHT, maka mengingat pihak Debitur telah melakukan cidera janji atas pembayaran angsuran kewajibannya kepada Tergugat I maka Tergugat I berhak untuk melelang objek perkara a quo berdasarkan parate eksekusi tanpa harus memperoleh fiat pengadilan terlebih dahulu.

14. Bahwa sebelum dilaksanakan pelelangan, PT Bank BRI (Persero) Cabang Purworejo telah melakukan peringatan kepada Debitur (Penggugat) untuk menyelesaikan kewajibannya dengan surat tagihan pertama, kedua dan ketiga, namun pada kenyataannya Debitur (Penggugat) tetap tidak dapat menyelesaikan kewajibannya. Hal ini membuktikan Penggugat telah ***wanprestasi..***

15. Bahwa PT Bank BRI (Persero) Cabang Purworejo selaku Penjual telah melakukan pengumuman seluas-luasnya melalui selebaran pada tanggal 04 Februari 2019 sebagai pengumuman lelang pertama dan surat kabar harian Merapi tanggal 20 Februari 2019 sebagai pengumuman lelang kedua. Oleh karenanya pengumuman lelang tersebut mempunyai azas publisitas seluas-luasnya bagi pihak ketiga tidak terkecuali Penggugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa pengumuman dan pemberitahuan tersebut telah cukup diketahui oleh Penggugat.

16. Bahwa selain itu terhadap rencana pelelangan *a quo*, PT Bank BRI (Persero) Cabang Purworejo telah memberitahukan kepada Debitur (Penggugat) melalui surat Nomor: B.661-VII/KC/ADK/02/2019 tanggal 4 Februari 2019 perihal Pemberitahuan Lelang.

17. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, tidak ada dasar hukum yang kuat bagi Penggugat untuk keberatan terhadap pelelangan yang telah dilaksanakan karena pelelangan tersebut telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku.

18. Bahwa Tergugat I dengan tegas menyatakan bahwa dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsinya khususnya terhadap lelang objek perkara *a quo*, mulai dari penerimaan permintaan lelang dari Tergugat I sampai dengan pelaksanaan lelang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dengan demikian sangatlah tidak berdasarkan hukum apabila Penggugat mendalilkan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum.

19. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas tidak ada satupun tindakan Tergugat II yang merupakan suatu tindakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, maka sudah sepantasnya dalil/alasan Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

20. Bahwa Tergugat II tegaskan berdasarkan ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa, "*Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan.*"

21. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II uraikan di atas, terbukti dengan jelas dan meyakinkan bahwa pelaksanaan lelang atas objek perkara *a quo* telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan peraturan pelaksanaan lelang, oleh karena itu Risalah Lelang atas pelaksanaan lelang objek perkara *a quo* adalah sah dan tidak dapat dibatalkan sebagaimana disebutkan dengan tegas pada ketentuan **Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas Administrasi Pengadilan halaman 149 yang dengan tegas menyatakan "bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan."**

Halaman 18, Putusan Nomor 119/PDT/2020/PT SMG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



22. Bahwa oleh karena proses dan tata cara pelelangan tersebut telah dilakukan berdasarkan prosedur dan ketentuan undang-undang yang berlaku, maka tindakan Tergugat II adalah sah secara hukum.

23. Bahwa perlu Tergugat II kemukakan bahwa dalam proses pelaksanaan lelang *a quo* telah ditetapkan pemenang lelang yaitu Sdr. Rambat *in casu* Tergugat III sebagai pembeli lelang yang beritikad baik sehingga secara hukum berhak mendapatkan suatu perlindungan hukum (*vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 821 K/Sip/1974 tanggal 28 Agustus 1974 yang menyatakan "*pembeli yang membeli suatu benda melalui pelelangan umum oleh Kantor Lelang Negara adalah sebagai pembeli yang beritikad baik dan harus dilindungi oleh undang-undang*").

24. Bahwa selain itu dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 250 K/Sip/1960 tanggal 16 Agustus 1960 yang menyatakan bahwa "*dalam suatu jual beli, meskipun penjual tidak berwenang menjual, terhadap si pembeli dilindungi karena beritikad baik*", serta Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 126 K/Sip/1962 tanggal 9 Juni 1962 yang menyatakan bahwa "*Pembeli tanah yang beritikad baik harus dilindungi*".

25. Bahwa dengan demikian jelas bahwa pelaksanaan lelang dalam Risalah Lelang Nomor: 083/44/2019 tanggal 06 Maret 2019 yang dilakukan oleh Tergugat II telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan:

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

JAWABAN TERGUGAT III

1. Bahwa Tergugat III telah mengikuti lelang sesuai aturan.

maka Berdasarkan hal-hal tersebut sebagai pembeli yang baik wajib dilindungi oleh undang-undang. Oleh karena itu, Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purworejo yang memeriksa,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadili dan memutus perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Purworejo telah menjatuhkan putusan tanggal 15 Januari 2020 Nomor 17/Pdt.G/2019/PN Pwr. yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.022.000,00 (dua juta dua puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa kepada Tergugat II dan Tergugat III yang tidak hadir pada saat putusan dibacakan telah diberitahukan tentang isi putusan Pengadilan Negeri Purworejo Nomor 17/Pdt.G/2019/PN Pwr. tanggal 15 Januari 2020 dengan relasnya bertanggal 17 Januari 2020;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 17/Pdt.G/2019/PN. Pwr. tanggal 29 Januari 2020 yang dibuat oleh Sapdani Sasmita, S.H., M.H. Panitera Pengadilan Negeri Purworejo yang menerangkan bahwa Kuasa Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Purworejo Nomor 17/Pdt.G/2019/PN Pwr. tanggal 15 Januari 2020 dan telah diberitahukan kepada Terbanding I, II, III semula Tergugat I, II, III pada masing-masing bertanggal 31 Januari 2020;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding tanggal 17 Pebruari 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purworejo tanggal 17 Pebruari 2020 dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding I, II, III semula Tergugat I, II, III dengan relasnya tanggal 19 Pebruari 2020;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Purworejo masing-masing pada tanggal 3 Pebruari 2020 dan 6 Pebruari 2020 telah memberitahukan kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat dan Terbanding I, II, III semula Tergugat I, II, III untuk diberi kesempatan mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah diterimanya pemberitahuan ini;

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan kontra memori banding bertanggal Maret 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Purworejo tanggal 4 Maret 2020 dan kontra

Halaman 20, Putusan Nomor 119/PDT/2020/PT SMG



memori banding tersebut telah diserahkan kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat dengan relasnya tanggal 6 Maret 2020;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Kuasa Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya pada pokoknya menyatakan:

- Bahwa Majelis Hakim pemeriksa Pengadilan Negeri Purworejo keliru dalam memahami problem hukumnya;
- Bahwa Hakim pemeriksa Pengadilan Negeri Purworejo kurang memahami fakta hukum yang sebenarnya dan keliru dalam menerapkan hukumnya;

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding II semula Tergugat II dalam kontra memori bandingnya pada pokoknya menyatakan:

- Bahwa Terbanding II semula Tergugat II sangat sependapat dengan pertimbangan hukum dan diktum putusan putusan Pengadilan Negeri Purworejo Nomor 17/Pdt.G/2019/PN Pwr. tanggal 15 Januari 2020;
- Bahwa Terbanding II semula Tergugat II menolak memori banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;

Menimbang, bahwa oleh karena keberatan Pembanding semula Penggugat di dalam memori bandingnya, tidak ada hal yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, karena semuanya telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karenanya Memori Banding tersebut tidak dipertimbangkan lagi oleh Pengadilan Tinggi;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan mempelajari secara seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Negeri Purworejo Nomor 17/Pdt.G/2019/PN Pwr. tanggal 15 Januari 2020 serta dengan memperhatikan pula memori banding Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding dari Terbanding II semula Tergugat II, Majelis Hakim Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hakim tingkat pertama tersebut sudah tepat dan benar karena Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama telah menguraikan dengan tepat dan benar semua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keadaan dan fakta serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya, sehingga Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut untuk selanjutnya diambil alih dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding sebagai dasar pertimbangan Pengadilan Tinggi dalam memeriksa dan memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Negeri Purworejo Nomor 17/Pdt.G/2019/PN Pwr. tanggal 15 Januari 2020, yang dimohonkan banding tersebut haruslah dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat tetap di pihak yang dikalahkan, baik dalam peradilan tingkat pertama maupun peradilan tingkat banding, maka Pembanding semula Penggugat dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Undang - Undang Nomor 49 Tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- 0 Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- 1 menguatkan putusan Pengadilan Negeri Negeri Purworejo Nomor 17/Pdt.G/2019/PN Pwr. tanggal 15 Januari 2020 yang dimohonkan banding tersebut;
- 2 Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Tengah, pada hari Selasa, tanggal 14 April 2020, oleh kami, Sudaryadi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Eddy Risdianto, S.H., M.H. dan Yuliana Rahadhie, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 119/PDT/2020/PT SMG tanggal 4 Maret 2020, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 15 April 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Sri Haryati, S.H. Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak.

Halaman 22, Putusan Nomor 119/PDT/2020/PT SMG



Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Ttd.

Ttd.

Eddy Risdianto, S.H., M.H.

Sudaryadi, S.H., M.H.

Ttd.

Yuliana Rahadhie, S.H.

Panitera Pengganti,

Ttd.

Sri Haryati, S.H.

Perincian biaya perkara:

Meterai.....Rp 6.000,00

RedaksiRp 10.000,00

Pemberkasan..... Rp134.000,00+

Jumlah..... Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).